

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der Hessischen **Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zugelassenen Anlagen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) insgesamt nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.3 Im WA 1 sind die Flächen von Tiefgaragen, die eine minimal 0,5 m dicke obere Erdüberdeckung haben, sowie wasserdurchlässig befestigte Erschließungsanlagen nicht auf die GRZ anzurechnen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.4 Für unter der Geländeoberfläche errichtete bauliche Anlagen ist als Ausnahme ein Überschreiten der Baugrenzen zugelassen. (§ 23 Abs. 3 und Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- 1.5 Die Firsthöhe darf maximal 10,50 Meter betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höhen sind auf die Oberkante (Scheitelpunkt) der öffentlichen vorgelagerten Verkehrsflächen, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, zu beziehen. Bezugshöhe bei Eckgrundstücken ist die höhere Oberkante.

Im WA 1 sind die Höhen auf die südliche Grenze der Parzelle 69/1, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, zu beziehen.
- 1.6 Im gesamten Plangebiet sind lediglich Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO).
- 1.7 Im WA 2 ist je Grundstück 1 Garage mit maximal 3 Stellplätzen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.8 Im WA 2 wird die Anzahl der Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auf eine Anlage pro Grundstück begrenzt.

- 1.9 Entlang der Nord- und Westgrenze des allgemeinen Wohngebiets ist in der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung ein Wall mit einer Höhe von mindestens 50 cm zur Fortleitung des anfallenden Regenwasser herzustellen (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). An der Westgrenze ist der Wall mit der dort festgesetzten Hecke zu bepflanzen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

- 2.1 Bei der Anpflanzung von **Bäumen** und **Sträuchern** sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Pflanzliste zu verwenden.
- 2.2 Mindestens 30% der **privaten Grundstücksflächen** sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen sind zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm.
- 2.3 Als **Randeingrünung** im Westen ist eine 3 m breite mehrreihige Heckenpflanzung anzulegen.

Als Arten hierfür sind zu verwenden: **Bäume:** Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Salix fragilis (Knackweide), Tilia cordata (Winterlinde). **Sträucher:** Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Corylus avellana (Wald-Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen); Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum); Rosa spec (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder); Salix caprea (Salweide), Sambucus racemosa (Traubenholunder).

- 2.4 Je angefangene 250 qm öffentliche **Verkehrsfläche** ist ein standortgerechter kleiner Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die Anpassung der Baumstandorte erfolgt in Abhängigkeit von der Bebauung, den Leitungen, dem Ausbau der Verkehrsflächen usw..
- 2.5 **Private Stellplätze** sind durch Bäume zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum II. Ordnung, unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu pflanzen.
- 2.6 **Parkplätze, Zufahrten und Wege** etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

3. Festsetzungen gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Im Innenbereich des WA 1 sind bei **Abgrabungen** Überschreitungen der Höhenvorgaben der HBO ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich aus der Freiflächengestaltung ableiten und nicht außenwirksam sind.
- 3.2 Im WA 1 sind **Einfriedungen** der Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höhe von 2 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig.
Im WA 2 gilt für die Höhe der Einfriedungen die HBO.
- 3.3 Im gesamten Plangebiet ist bei geneigten **Dächern** eine Dachneigung von maximal 30° zulässig.
- 3.4 Die **Dacheindeckung** aller geneigten Dächer ist lediglich in Rot- und Rotbrauntönen sowie anthrazit zulässig.

4. Allgemeine Hinweise

- 4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen **Abwässer** sowie des anfallenden **Niederschlagswassers** ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 4.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung des Plangebietes in Kenntnis der von der L 3195 ausgehenden **Emissionen** erfolgt. Hessen Mobil übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
- 4.3 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von **Ver- und Entsorgungsleitungen** sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- 4.4 Bei Anpflanzungen im Randbereich zu **landwirtschaftlichen Wegen** besteht die Pflicht der Grundstückseigentümer zum Rückschnitt der Pflanzen, um einen ungehinderten landwirtschaftlichen Verkehr zu ermöglichen. Empfohlen wird daher auch, große Laubbäume nur in einem ausreichend großen Abstand zu pflanzen bzw. auf kleine Laubbäume zurück zu greifen und das Hessische Nachbarschaftsrecht zu beachten.
- 4.5 Gefordert wird die Bereitstellung einer **Löschwassermenge** von 96 m³/Stunde. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.
- 4.6 Bei Erdarbeiten können jederzeit **Bodendenkmäler** wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Stadt anzuzeigen.
- 4.7 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte **Altablagerungen**, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die Stadt, das Regierungspräsidium Abt. IV Frankfurt/M. Dezernat 41.5 oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
- 4.8 **Kampfmittel:** Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden kampfmittelverdächtiger Gegenstände unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen ist.

Von Seiten des Kampfmittelräumdienstes wurde mitgeteilt, dass ein begründeter Verdacht auf das Vorkommen von Bombenblindgängern besteht.

Daher ist bei allen Flächen, in denen nicht bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, eine Überprüfung auf Kampfmittel vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten und Bauarbeiten, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, erforderlich.

- 4.9 Zum Schutz von Vogelnestern sind erforderliche Rodungen außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen dem 1. März und 30. September, durchzuführen.

5. Pflanzliste

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die aufgeführten Arten sind nur beispielhaft angeführt. Bei der Anpflanzung von Nadelgehölzen sind die Arten der Pflanzliste verbindlich. Bei allen Anpflanzungen sind die Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

Gehölze, welche sich nicht für die Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet

Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung) - Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet, hierbei sind die für den Standort geeigneten Sorten (z.B. bei *Acer platanoides* die Sorte 'Columnare') auszuwählen: *Acer platanoides* (Spitzahorn) *, *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) *, *Fagus sylvatica* (Rotbuche) +, *Fraxinus excelsior* (Esche) *, *Populus tremula* (Zitterpappel), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche) *, *Salix alba* (Silberweide), *Salix fragilis* (Knackweide), *Tilia cordata* (Winterlinde) *, *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) *

Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung) - Bei den kleineren Laubbäumen sowie Großsträuchern gibt es Sorten die als Straßen- bzw. Platzbaum verwendet werden können. Die geeigneten Arten sind mit einem * gekennzeichnet: *Acer campestre* (Feldahorn) *, *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Betula pendula* (Sandbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche) *, *Corylus avellana* (Wald-Hasel), *Corylus colurna* (Baum-Hasel) *, *Crataegus laevigata* (Rotdorn) *, *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Juglans regia* (Walnuss), *Malus sylvestris* (Wildapfel) *, *Prunus avium* (Vogelkirsche) *, *Prunus mahaleb* (Steinweichsel), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Rhamnus frangula* (Faulbaum) ++, *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sorbus aria* (Mehlbeere) * +, *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere) * +, *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus torminalis* (Elsbeere) + und Hochstamm-Obstbäume

Sträucher: *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel) +, *Ligustrum vulgare* (Liguster) ++, *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche) +, *Prunus spinosa* (Schlehe), *Salix caprea* (Salweide), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder) +

Große heimische Nadelbäume (Bäume I. Ordnung) – Fichte (*Picea abies*), Weiß-Tanne (*Abies alba*), Lärche (*Larix decidua*), Zirbel-Kiefer (*Pinus cembra*), Berg-Kiefer (*Pinus mugo*), Kiefer oder Föhre (*Pinus sylvestris*). Zuchtformen der Arten bleiben oft kleiner und können auch im Hausgarten angepflanzt werden.

Heimische Nadelgehölze (Sträucher/Großsträucher): Eibe (*Taxus baccata*) ++, Wacholder (*Juniperus communis*). Zuchtformen der Arten bleiben oft kleiner und können auch im Hausgarten angepflanzt werden.

Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc. - Gehölze, welche sich nicht für die Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet.

Selbstklimmer: *Campsis radicans* (Trompetenblume), *Euonymus fortunei*-Sorten (Spindelstrauch), *Hedera helix* (Efeu) ++, *Hydrangea petiolares* (Kletterhortensie), *Parthenocissus quinquefolia* "Engelmannii" (Jungfernebe), *Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii" (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen: *Actinidia arguta* (Strahlengriffel), *Akebia quinata* (Akebie), *Aristolochia macrophylla* (Pfeifenwinde) ++, *Clematis*-Arten ++, *Humulus lupulus* (Hopfen), *Lonicera*-Arten (Geißblätter) +, *Polygonum aubertii* (Knöterich), *Vitis*-Arten (Weinreben), *Wisteria sinensis* (Blauregen) ++

Extensive Dachbegrünung: Extensivbegrünung sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulente, Kräutern und Gräsern gebildet.

Hausgärten: In den Hausgärten können auch heimische Nadelgehölze der folgenden Liste verwendet werden. Der Anteil der Nadelgehölze darf 20% nicht überschreiten:

Große heimische Nadelbäume (Bäume I. Ordnung) – Fichte (*Picea abies*), Weiß-Tanne (*Abies alba*), Lärche (*Larix decidua*), Zirbel-Kiefer (*Pinus cembra*), Berg-Kiefer (*Pinus mugo*), Kiefer oder Föhre (*Pinus sylvestris*). Zuchtformen der Arten bleiben oft kleiner.

Heimische Nadelgehölze (Sträucher/Großsträucher): Eibe (*Taxus baccata*) ++, Wacholder (*Juniperus communis*). Zuchtformen der Arten bleiben oft kleiner.